

P.U.D.- STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE

Tg. Mures

str. 22 Dec.1989 nr.126

BENEFICIARI: SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA

AMPLASAMENT: str.22 Dec.1989 nr.126, mun.Tg. Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 06.2017

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH.PR. GALFI ILDIKO _____

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1431/25.07.2016
4. EXTRASE DE CARTE FUNCARA NR.137096/Tg. Mures
5. PLAN DE SITUATIE, VIZAT O.C.P.I.
6. MEMORIU GENERAL
7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. – Tg. Mures | A-01 |
| 2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.- preliminar Tg.Mures | A-02 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN TG.MURES – ORTOFOTO | A-03 |
| 4. PLAN DE ANALIZA GEOTEHNIC | A-04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI | A-05 |
| 6. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A-06 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-07 |
| 8. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | A-08 |

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

MEMORIU GENERAL

Privind intocmire „P.U.D. - Stabilire reglementari in vederea construirii unei case de locuit unifamiliale” in mun. Tg. Mures, str. 22 Dec.1989 nr.126 beneficiari SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA

1. INTRODUCERE :

1.1.DATE GENERALE

- **Denumirea lucrarii :** P.U.D.- Stabilire reglementari in vederea construirii unei case de locuit unifamiliale
- **Amplasament:** str. 22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures
- **Beneficiari :** Sepsi Bela si sotia Sepai Agota
- **Proiectant :** S.C.ARHITECTON S.R.L.-Tirgu Mures, arh. Kovacs Angela
- **Faza** P.U.D.
- **Data :** 06. 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARIII :

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta unifamiliala D+P+M amplasata in zona mediana a terenului pe o platforma naturala la jumatatea pantei ascendente din strada spre Spitalul Clinic Judetean. Datorita conformatiei terenului se propune amplasarea constructiei la 1,0 m distanta fata de limita laterala nordica.

Imobilul pe care se doreste construirea este evidentiat in C.F. nr.137096/Tg.Mures, teren intravilan curti constructii in suprafata de 1173,00 mp cu o casa de caramida acoperita cu tigla, compusa din 3 camere, 2 bucatarii, baie, 3 antreuri, 2 camari, 1 W.C.,anexe, proprietatea lui Sepsi Bela si sotia Sepsi Agota.

2. INCADRARE IN LOCALITATE

Imobilul se afla in zona nord-estica a mun. Tg.Mures, front la str. 22 Dec.1989, artera de iesire din municipiu catre Sg.de Mures.

Amplasamentul se afla pe panta ascendenta spre platoul pe care este amplasat Spitalul Clinic Judetean.

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE :

In P.U.G.-Tg. Mures zona este cuprinsa in doua unitati functionale:

- LV1 – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P+1, situate pe versanti slab construiti, aflata pe frontul la strada.

-V7 – Paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor, pe zona posterioara, spre Spitalul Clinic Judetean.

Reglementarile zonei sunt urmatoarele :

LV1 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți in conditii de densitate redusa

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a construcțiilor ;
- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0 m**.
- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cat mai apropiat de 1,0;
- înălțimea maximă recomandata este P+1se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;
- plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

LV 1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200 mp. ADC,generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
- depozitare en-gros; m depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECIUNEA II: CONDITIILE DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LV 1 - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,00 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80 mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 800 mp și un front la stradă de minim 12,0 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3,0 m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri.

ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LV - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LV - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri lățime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 1- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0 metri (P+1)

LV - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 m. cu centrul pe linia cornișei;
- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 m).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

LV - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublata de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV 1 - POT_{max}=20%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV 1 - pentru înălțimi P CUT_{max}=0,3
- pentru înălțimi P+1 CUT_{max}=0,6

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

V7- Păduri și plantații forestiere de protecție a versanților.

Pentru noile echipamente : stadion, baza de agrement, parcuri de distracții și pentru alte noi complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V 7- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V7 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

V7 - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V7 conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR**

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V 7 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14. -ÎMPREJMUIRI

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V7- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V7 conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

In P.U.G. preliminar Tg.Mures, zona este prevazuta ca „Zona mixta de locuinte si alte functiuni complementare”, deci construabila.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT

Limitrof amplasamentului, cu acces din platoul Spitalului Judetean este in lucru o documentatie la nivel de P.U.Z. care doreste modificarea reglementarilor existente in vederea construirii unei pensiuni.

A fost obtinut Certificatul de Urbanism nr.1431/25.07.2016 care permite initierea documentatiei de urbanism la nivel de P.U.D. pentru construirea la 1,0 m fata de limita laterala nordica.

A fost obtinut avizul Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriala si Urbanism nr.18/99/22.07.2012 care solicita studierea imobilului pentru reglementarea retragerilor fata de limitele laterale, posterioare, accese auto si pietonale, conformare arhitectural-volumetrica, modul de ocupare al terenului pentru amplasarea celei de a doua case pe parcela in relatie cu parcelele invecinate.

A fost intocmit un studiu topografic care a identificat vecinatatile si situatia planimetrica a acestora.

A fost intocmit un studiu geotehnic asupra stratificatiei solului.

3. SITUATIA EXISTENTA

Imobilul are acces din str. 22 Dec.1989 si se desfasoara perpendicular pe strada, pe versantul care duce catre zona Spitalului Clinic Judetean.

La front are o locuinta cu acces din strada. Terenul urca in doua zone ; prima spre strada, ajunge la o platforma si a doua spre partea posterioara, pina la zona superioara a platformei Spitalului Judetean.

Constructiile sunt asezate pe frontul stradal, in general. In partea sud-vestica a terenului exista o retea stradala care porneste din str.22 Dec.1989 si faciliteaza accesul la un mic grupaj de locuinte, asezate aproximativ la jumatatea pantei, pe platforma care se formeaza si pe lotul studiat.

Aceste constructii sunt in general traditionale, edificate in anii 1950 – 1970.

Starea lor fizica este diferita, de la foarte buna la mediocra. In ultimii ani ele au fost consolidate, extinse, supraetajate, urmind tendinta de indesire a zonei. Functiunile sunt predominant locuinte.

3.1. REGIM JURIDIC

Imobilul este evidentiat in : C.F. nr. 137096/Tg. Mures, teren intravilan curi constructii, in suprafata de 1173,00 mp, casa de caramida acoperita cu tigla, compusa din 3 camere, 2 bucatarii, baie, 3 antreuri, 2 camari, 1 W.C, cu anexe , situat in str.22 Dec.1989 nr.126, proprietari Sepsi Bela si sotia Sepsi Agota.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

2.1 Morfologia regiunii

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data : 06.2017

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Tg.Mures, partea nord-estica a depresiunii Transilvaniei, localizat in partea sudica a subunitatii geomorfologice a Cimpiei Transilvaniei, Dealurile Muresului, sector central Nordic pe foaia Tg.Mures, pe malul sting al riului Mures, cursul mediu.

3.3. ANALIZA GEOTEHNICA

II. DATE GENERALE

2.1 Morfologia regiunii

Macromorfologia locală arată albia majoră și sectoare de terase bine dezvoltate al râului și cu terase moderat dezvoltate a pârâului, cu treceri treptate în zonele colinare. În unele locuri aceste structuri lipsesc, trecerea este bruscă prin pante prelungi, uneori abrupte, datorită alunecărilor de teren locale. Suprafața sedimentară are o structură în domuri, dar local apar boltiri diapire sau o structură monoclinală, caracterizat de înălțimi mari în est (peste 650 m) și mici în vest (350-400 m). Relieful este format în general din interfluvii majore, separate în culoarele de vale extinse, orientate de la est la vest, cu versanți intens degradați prin alunecări, pluvio-denudare și torențialitate, cu suprafețe și nivele de eroziune, terase, forme structurale, glimee. Climatul este moderat, cu influențe foehnale în vest și sud, cu inversiuni de temperatură în culoarele văilor mari și cu nuanțe mai umede în est. Vegetația este reprezentată de păduri de cvercinee în est și pe toți versanții cu pantă mai mare, pe suprafețe mai mici în sud vest, iar în rest pășuni, fânațe și terenuri de cultură.

Coordonatele geografice ale amplasamentului sunt: 46°33'3.80" latitudine nordică și 24°34'55.25" longitudine estică. Amplasamentul este situat în zona colinară a foii Mureș, mai precis pe Dealurile Mureșului, la contactul unităților geomorfologice structurale a Podișului Târnavelor și a Câmpiei Transilvaniei, cu altitudini între 250÷550 m, caracterizat prin pante prelungi sau scurte, având înclinări de la 5° până la 30°. Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului/pârâului. Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat în zona mediană a terasei de luncă a râului Mureș/pârâului Beșa. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca o zonă de terasă joasă, teren plan, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Ținând cont de caracteristica stratificației locale, zona cercetată se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

2.2. Geologia și tectonica regiunii

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor boltite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează Dealurilor Muresului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. MuresFaza : P.U.D.
Data: 06.2017

păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, pietrișuri cu bolovăniș), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, măloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta. Stratificația de mai sus este parțial interceptată prin lucrările de foraj recent executate, pe care vom reda detaliat în cadrul capitolului III. care urmează în continuare.

2.3. Considerații hidrogeologice

Factorul hidrologic principal în zonă îl constituie râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord-est spre direcția sud-vest, cursul mediu, formând zone de luncă și terase bine/slabdezvoltate pe cursul lor. În aceste zone se pot urmări, acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere și unele mici acumulări lenticulare în zonele de versant.

Acviferul freatic superior din regiune, în general este caracterizat de ape dulci (ape tip Kontinental dure, cls. III Palmer) sau în anumite zone ape sălcii datorită unui amestec dintre apele dulci din terase, lunci și apele mineralizate de adâncime (ape ascensionale sub presiune) pe liniile de microfracturi. Ceea ce privește chimismul apelor subterane, din lucrările de specialitate executate anterior concluzionăm că apa subterană nu prezintă concentrații depășite la capitol de agresivitate sulfatică față de betoane și metale, conform STAS 3349-64.

III. CONDIȚII TEHNICE – GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE**3.1. Condiții tehnice – geologice**

Conform temei de proiectare pentru stabilirea naturii terenului de fundare în zona de amplasament, a fost executat 1 foraj geotehnic în sistem uscat semimecanic, prin care până la adâncimea de cercetare s-a identificat următoarea stratificație caracteristică locală:

F.1

0,00 – 0,20 m	sol vegetal
0,20 – 0,60 m	praf nisipos argilos negru cafeniu
0,60 – 3,20 m	pietris cu nisip, in matrice prafoasa argiloasa (grohotis de panta)
3,20 – 5,00 m	argila marnoasa cenusie galbuie, cu lentile nisipoase

3.2.Principalele caracteristici fizici – geotehnici

În conformitate cu analizele de laborator recent executate din probele recoltate, au fost determinate următoarele caracteristici fizici medii mai importante pe categorie de strat:

Sol	w	I _p	I _c	ρ	e	Distribuție pe fracțiuni				
						Argilă	Praf	Nisip	Pietriș	Parte levigabilă
						(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Praf nisipos argilos negru cafeniu	24,9 5	21,1 5	0,8 6	1,91	0,6 6	22,5	42,5	35,0	0,00	-
pietris cu nisip, in matrice prafoasa argiloasa	12,2 7	-	-	-	-	0,00	0,00	48,7 5	51,25	16,61
Argila marnoasa cenusiu galbuie, cu lentile nisipoase	19,5 3	16,4 1	0,7 7	1,91	0,5 2	23,25	44,7 5	32,0 0	0,00	-

P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

3.3. Condiții hidrogeologice

În conformitate cu morfologia și condițiile hidrogeologice locale, zona de amplasament se caracterizează cu acumulări moderate/sarace în ape subterane. În perioada de execuție a forajului, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de cercetare, apa subterana, in zona, aflindu-se la adincimi mai mari , peste 15 – 20m. Dat fiind faptul ca amplasamentul se afla in zona de panta, apele de suprafata in timpul precipitatilor abundente si a topirii bruste a zapezii, formeaza pe intervale scurte detimp torenti locali, cu efecte asupra pantei, recomandandu-se realizarea de santuri de scurgere si rigole.

3.4. Conditii de stabilitate a terenului

In ipoteza in care apa subterana este considerate la nivelul terenului si terasa este incarcata cu constructie, citeva dintre planele de alunecare posibile in acest caz, influenteaza usor partea nordica a cladirii.

Se recomanda efectuarea de rigole si santuri compatibile, ce nu permit patrunderea apei meteorice in complexe.

Se vor efectua ziduri de sprijin usoare, unde panta are cea mai mare inclinatie.

IV.CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Luând în considerare datele obținute în urma recentelor investigații de teren și laborator, se pot aprecia urmatoarele aspecte generale privind conditiile de fundare.

Zona seismica $a_g = 0,12$

Inclinarea pantelor locale peste 5°

Categorie geotehnica nr.2 – risc geotehnic moderat.

Cu respectarea adâncimii de îngheț a regiunii (0,80/0,90 m) se pot funda conform STAS 3300/2-85 și NP 074/2007, în următoarele condiții:

Strat		P_{conv} (presiunea convențională) kPa
a. pentru fundații de mică adâncime (până la 2,00 m)	Praf nisipos argilos negru cafeniu	272
	pietris cu nisip, in matrice prafoasa argiloasa	320
b. pentru fundații de mare adâncime (peste 2,00 m)	Argila marnoasa cenusiu galbuie, cu lentile nisipoase	303

Având în vedere relieful de panta, in cazul sapaturilor in debleu, se recomanda efectuarea de ziduri de sprijin/ ancorarea terenului prin piloti forati

Pentru calculele de deformații probabile, orientativ pentru complexul de roci se va utiliza, conform STAS 3300/1-85 și NP 074/2007, următoarele valori normate pentru limita de capacitate portantă și starea limită de deformații:

P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE**Beneficiari** : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. MuresFaza : P.U.D.
Data: 06.2017

Sol	γ	c	ϕ	E
	(greutate volumetrică)	(coeziunea)	(unghi de forfecare)	(modul de deformație edometrică)
	(kN/m ³)	kPa	°	kPa
Praf nisipos argilos negru cafeniu	18,73	31,80	16,35	13.300
pietris cu nisip, în matrice prafoasa argiloasa	19,61	3,25	2,50	15.500
Argila marnoasa cenusiu galbuie, cu lentile nisipoase	18,73	33,15	20,15	21.750

Valorile presiunilor convenționale date pe categorii de strat, se referă la fundații a cărei lățime $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare este $D = 2,00$ m de la cota terenului amenajat. Pentru lățimi de fundație mai mari de 1,00 m și adâncimea de fundare peste 2,00 m, presiunea convențională pe categorii de strat se recalculază cu relația:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_b + C_d \text{ în kPa, unde}$$
$$P_{conv} = \text{presiunea convențională inițială pe cat. de strat în kPa}$$
$$C_b = \text{corecția de lățime în kPa}$$
$$C_d = \text{corecția de adâncime în kPa}$$

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ și}$$
$$p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$$

- la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{ef \max} \leq 1,2 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$
$$p'_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$
$$p'_{ef \max} \leq 1,6 p_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

p_{ef}, p'_{ef} – presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

p_{conv} – presiunea convențională de calcul;

$p_{ef \max}, p'_{ef \max}$ – presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p_{ef} < p_{conv}$.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare ϕ și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

În cazul în care în cuprinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50 % din valoarea rezistenței la forfecare a stratelor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim -0,90 m pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații.

Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate, recomandându-se fundarea pe un strat ce se ivește pe toată lungimea și lățimea construcției.

Apele de proveniență meteorică, se recomandă a fi îndepărtate din fundații, iar lângă fundații se vor realiza umpluturi compactate, pentru asigurarea gospodăririi apelor. Se va asigura drenarea terenului. Descarcarea drenurilor se face gravitațional spre aval, în canalizare.

Ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț.

Umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare.

Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice.

Sapaturile vor fi lasate deschise timp foarte scurt, iar pamintul rezultat din sapaturi se va depozita la minim 2,00m de marginea sapaturii.

Taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Sapaturile se executa sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010.

Epuizarea apei din sapaturi se va realiza utilizind epuizamente directe, iar daca este necesar prin realizarea de baze si canale perimetrare pentru colectarea apei.

Toate lucrarile se vor executa fara intreruperi si intr-un timp cit mai scurt posibil.

Terenul se va amenaja astfel incit sa se evite formarea contrapantelor, pentru evitarea stagnarii apei.

Drumurile si trotuarele se vor prevedea cu rigole cu descarcare la debusee sigure.

Toate sapaturile se executa sprijinit cu elemente calculate.

Inainte de inceperea lucrarilor se recomanda evacuarea apelor pluviale, prin drenaje de suprafata.

Se recomanda efectuarea de constructii amplasate pe fundatii continue, izolate, radier general, etc.

O altă metodă de fundare este ridicarea cotei amplasamentului prin efectuarea de umpluturi controlate și compactate conform STAS, de minim 1,50 – 2,00 m grosime, executat prin așternere și apoi compactare prin cilindrare și adus la gradul de compactare de 92,00 ÷ 95,00 %.

Nu se accepta fundarea direct pe stratele din categoria dificile de fundare.

În cazul apariției apei subterane se recomanda aplicarea hidroizolatiilor la fundatii si protejarea peretilor pentru a prevedea surparea lor.

În calculele de rezistență se va ține seama de grupa seismică a regiunii, grupa E, având valoarea de vârf a accelerației gravitaționale pentru perimetrul dat $a_g = 0,12.g$ (K_s – coeficient de seismicitate) și $T_c = 0,70$ s (perioadă de colț), pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 100$ ani, conform P100/2006.

Amplasamentul studiat se inscrie în zona macroseismica cu intensitatea $I=7$ pe scara MSK, pentru o perioada de revenire de 100 ani.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe amplasament se afla o locuinta parter cu structura fundatii beton simplu, zidarie caramida, plansee beton armat si lemn, acoperis sarpanta cu invelitoare tigla. Starea fizica este buna, ea fiind recent renovata.

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

Pe frontul stradal, locuinta nord – estica este un parter in stare mediocra, cea sud – estica este parter si mansarda recent construita, in stare foarte buna.

Locuintele sunt front la strada.

3.4 CĂI DE COMUNICAȚI

Accesul se face din str. 22 Dec. 1989, drum de legatura Tg. Mures – Reghin. Acesta este asfaltat cu 4 benzi de circulatie, trotuare si sant de garda pe frontul opus.

Circulatia este intensa.

Paralel cu strada este calea ferata Tg. Mures – Deda, cu taluzuri, zona protectie.

Accesul se poate face si prin partea superioara, dinspre zona Spitalului Judetean si a blocului A.N.L. existent. Actualmente, accesul este doar pietonal din aceasta zona.

3.5 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona are toate utilitatile necesare functionarii, paralel cu str. 22 Dec.1989.

4. PROPUNERI

4.1 ELEMENTE DE TEMA

Documentatia de fata propune construirea unei a doua locuinta pe terenul prezentat, asezata pe platforma mediana a versantului, la 1,0 m de limita laterala nord-estica si 3,0 m fata de cea sud – vestica.

4.2 DESCRIEREA SOLUȚIEI

Se doreste construirea unei locuinte D+P+M pe platforma mediana a pantei ascendente a terenului. Studiind zona se remarca ca acelasi mod de ocupare al terenului exista la imobilele aflate spre centrul orasului, intr-o zona care a fost construita in anii 1960 – 1970. Accesul la acest grup de locuinte se face printr-o alee carosabila partial.

Locuinta va fi asezata la 1,0 m fata de limita laterala nord – estica si 3,0 m fata de cea sud – vestica.

Regimul de inaltime va fi D+P+M. Parterul va cuprinde camera de zi, bucatarie, sufragerie, grup sanitar, birou ; mansarda 3 dormitoare, 2 bai, garderoba. Suprafata construita va fi maxim 100,00 mp, cea desfasurata maxim 200,00 mp.

Instalatiile interioare vor fi conforme cu functiunea de locuire.

Finisajele interioare si exterioare vor fi adaptate functiunii , exterioare : tencuieli decorative, tamplarii de lemn cu geam termopan, placaje piatra, invelitoare tigla , iar cele interioare: moderne, lavabile.

4.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul existent se va pastra pentru ambele locuinte din str. 22 Decembrie 1989.

Accesul pietonal se va face din str. 22 Decembrie 1989 printr-o alee amenajata in interiorul parcelei.

4.4 REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenul este proprietate privata si nu necesita schimburi, concesionari.

**P.U.D. –STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
LOCUIT UNIFAMILIALE**

Beneficiari : SEPSI BELA si sotia SEPSI AGOTA
Adresa : str.22 Dec.1989 nr.126, mun. Tg.Mures, jud. Mures

Faza : P.U.D.
Data: 06.2017

4.5 REGIM DE ALINIERE, DISTANȚE ÎNTRE CLĂDIRI, LIMITE

Corpul vechi de cladire este front la strada si lipit de limita de proprietate lateral stanga (nord-estica). Fata de cealalta latura are o distanta de 1,2 m.

Cladirea nou propusa va fi amplasata la 1,0 m fata de latura laterala nord-estica si 3,0 m fata de cea sud-vestica, solicitindu-se derogarea de la regulamentul zonei care recomanda minim 3,0 m distanta laterala.

4.6 REGIM DE INALTIME

Constructia propusa va avea D+P+M.

4.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Documentatia propune extinderea U.T.R. LV1 – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P+1, situate pe versanti slab construiti pe tot versantul studiat. Aceasta propunere este conforma cu prevederile P.U.G. preliminar Tg. Mures.

Se vor prelua coeficientii urbanistici ai acestei zone, anume :

POT max.admis - 20 %; **propus 20%**
CUT max . la P+1 - 0,6 **propus 0,6**

4.8 PLANTATII

Versantul este verde, cu plantatii de copaci fructiferi in general, caracteristica ce se va pastra. Incinta va fi amenajata ca o gradina urbana, cu plante decorative de mica inaltime si pomi fructiferi.

4.9 ECHIPARE EDILITARA

Toate utilitatile vor fi extinse in incinta de la cele existente din locuinta front la strada.

4.10 BILANT TERITORIAL

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	Zona locuințe	135,00	11,51	215,00	18,33
2.	Zona platforme, pietonale	121,73	10,58	454,97	38,79
3.	Zona verde	916,27	78,11	503,03	42,88
	TOTAL	1173,00	100,00	1173,00	100,00

5. CONCLUZII

Consideram ca aprobarea construirii unei locuinte in zona mediana a pantei, la 1,0 m – 2,75 m de limitele laterale ale lotului nu contravine elementelor urbanistice existente in zona.

Intocmit :
Arh. Kovacs Angela